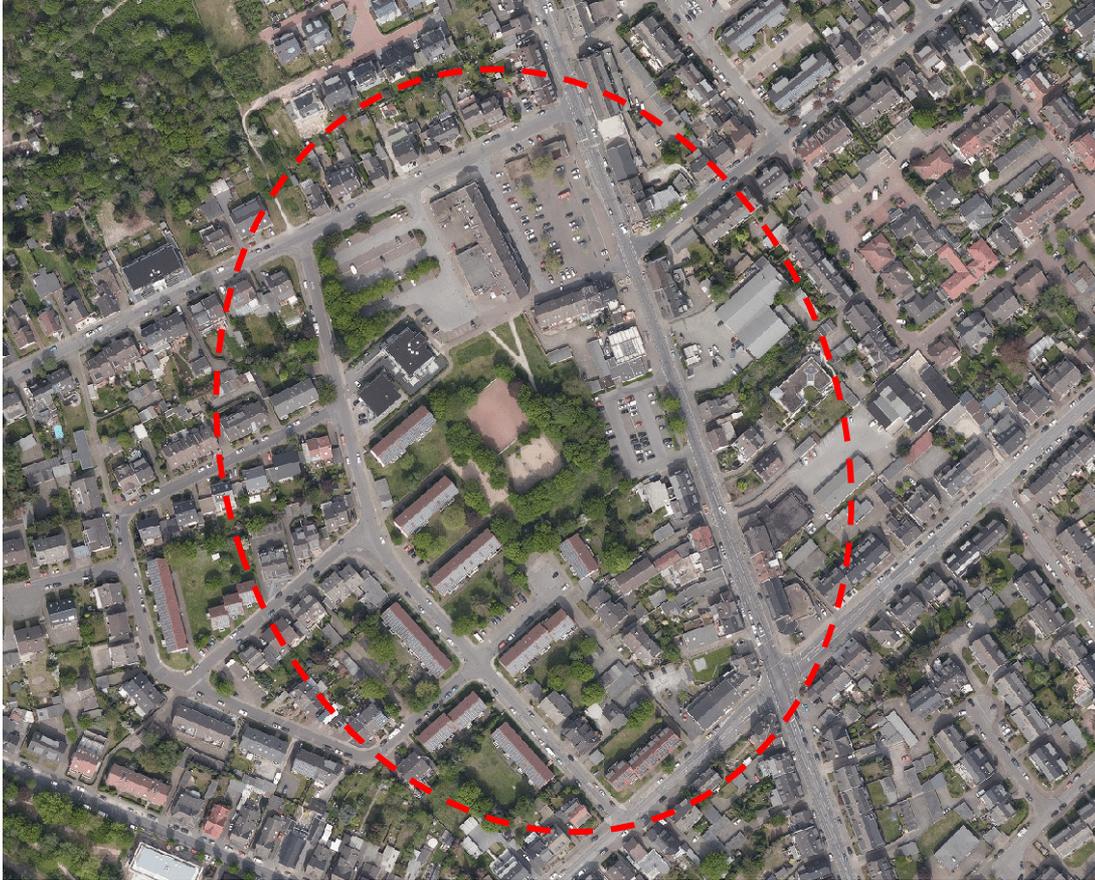


Konzeptvergabe Nahversorgung Fuhlenbrock



Städtebauliche Rahmenbedingungen - Zwischenstand Juli 2023

Inhalt

1. Anlass und Ziel	3
2. Bestandssituation.....	3
2.1 Zentraler Versorgungsbereich Fuhlenbrock	3
2.2 Beschreibung der Flächen.....	4
3. Planungsrecht und städtebauliche Konzepte	8
3.1 Regionalplan.....	8
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Bebauungsplan.....	8
3.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Fuhlenbrock/Vonderort.....	9
3.5 Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop	10
3.6 Spielflächenkonzept	10
3.7 Klimaanalyse des Regionalverbands Ruhr	10
4. Anforderungen an das Konzept	10
4.1 Bebauung und Nutzung	11
4.2 Grünflächen.....	11
4.3 Umgang mit dem Bestand.....	11
4.4 Nachhaltigkeit	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich Fuhlenbrock

Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse Ortsmitte Fuhlenbrock

Abbildung 3: Übersichtsplan Flächen Konzeptvergabe

Abbildung 4: Parkplatz „Goethestraße/Ecke Agnes-Miegel-Straße“

Abbildung 5: Grünfläche „Agnes-Miegel-Straße“

Abbildung 6: Parkplatz „Im Fuhlenbrock“

Abbildung 7: Auszug Bebauungsplan 1.11/1 1. Änderung

1. Anlass und Ziel

Der Fuhlenbrocker Markt bildet das Zentrum des Zentralen Versorgungsbereiches Fuhlenbrock und stellt aufgrund seiner räumlichen Lage einen wichtigen Mittelpunkt für den Stadtteil dar. Der Nahversorgungsbereich weist hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion jedoch funktionale und städtebauliche Mängel auf. Der vorhandene Edeka-Markt verfügt nur über eine kleine Verkaufsfläche und kann die Anforderungen, die heute an einen Vollsortimenter gestellt werden, nicht dauerhaft darstellen. Ein Drogeriemarkt fehlt in Gänze. Auch die städtebauliche Struktur des Umfeldes und die Gestaltung des Marktplatzes sind unbefriedigend.

Zur nachhaltigen Sicherung der Versorgungsfunktion und zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Ortsmitte Fuhlenbrock soll eine Konzeptvergabe städtischer Flächen durchgeführt werden. Ziele des Verfahrens sind die Ansiedlung eines zeitgemäßen Nahversorgers mit einem breit aufgestellten Lebensmittelangebot, die städtebauliche Aufwertung und Strukturierung der Bestandsflächen sowie die Schaffung ergänzender Wohnangebote im Stadtteil. Auch das bislang in der Ortsmitte fehlende nahversorgungsrelevante Drogeriewarensortiment sollte im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden.

2. Bestandssituation

Im Folgenden werden der Nahversorgungsbereich Fuhlenbrock und die Flächen beschrieben.

2.1 Zentraler Versorgungsbereich Fuhlenbrock

Das Stadtteilzentrum Fuhlenbrock wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bottrop von September 2019 als Zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nebenzentrums der Kategorie C eingruppiert. Es übernimmt lokale Versorgungsaufgaben. In den letzten Jahren wurde eine negative Entwicklung des Nebenzentrums beobachtet. Die Anzahl der Geschäfte und die Bestandsverkaufsfläche verringerten sich zwischen den Jahren 2011 und 2018 stetig. Die städtebauliche Situation ist ohne spezifische Merkmale und strahlt kaum Zentralität aus, der Geschäftsbesatz ist besonders im nördlichen Bereich lückenhaft und die Fußgängerfrequenz gering. Das Angebot an Drogeriewaren ist mangelhaft. Zudem bieten die bestehenden Räumlichkeiten des Edeka-Marktes begrenzte Raumkapazitäten und weisen Modernisierungsbedarf auf.

Der Fuhlenbrocker Markt umfasst eine Fläche von etwa 3.700 m². Donnerstags findet hier ein Wochenmarkt statt, an marktfreien Tagen wird der Platz als Stellplatzfläche genutzt. Auf dem Platz befinden sich ein Kiosk mit öffentlichen Toiletten, ein Depot für die Marktstände, ein Maibaum, neun junge Bäume sowie Abstellplätze für Fahrräder. Südlich und östlich wird der Platz von einer Erschließungsstraße umrandet. Die südliche und westliche Bestandsbebauung besteht aus dreigeschossigen Gebäuden. Die Erdgeschossseinheiten werden durch ein Lebensmittelgeschäft, eine Spielhalle, eine Fahrschule, ein Imbiss und eine Gaststätte genutzt.

Der Zentrale Versorgungsbereich Fuhlenbrock und der Marktplatz liegen an der Straße „Im Fuhlenbrock“. Hierbei handelt es sich um eine Vorrangstraße, welche eine zentrale Erschließungs- und Sammelfunktion für den Stadtteil besitzt. Bushaltestellen mit Verbindung zur Innenstadt befinden sich direkt am Marktplatz.

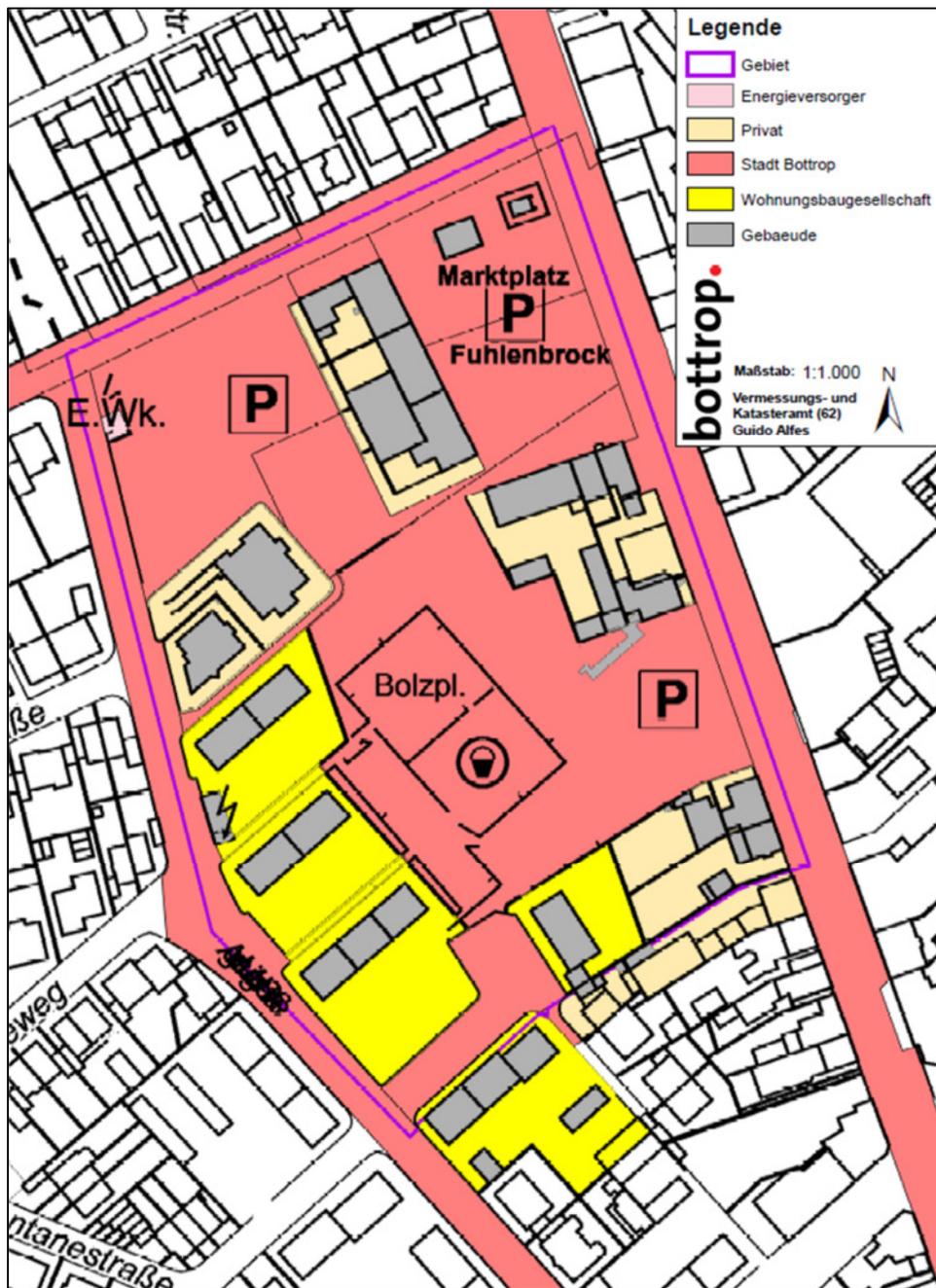


Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse Ortsmitte Fuhlenbrock

Diese drei geeigneten Flächen werden im Folgenden vorgestellt und die derzeitige Nutzung beschrieben.



Abbildung 3: Übersichtsplan Flächen Konzeptvergabe

Parkplatz „Goethestraße/Ecke Agnes-Miegel-Straße“ (Übersichtsplan Fläche 1, blau)

Der rückwärtig zur westlichen Bebauung am Fuhlenbrocker Marktplatz gelegene öffentliche Parkplatz umfasst eine Fläche von etwa 4.800 m². Das an der „Agnes-Miegel-Straße“ gelegene Ärztehaus und die rückwärtige Fassade der Geschäftsgebäude prägen die Örtlichkeit baulich. Einige Bäume sind zwischen den Stellplätzen angeordnet, zu den Straßen wird die Fläche durch einen schmalen Grünstreifen abgegrenzt. Die Fläche weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. An der Agnes-Miegel-Straße steht eine Trafostation.



Abbildung 4: Parkplatz „Goethestraße/Ecke Agnes-Miegel-Straße“

Grünfläche „Agnes-Miegel-Straße“ (Übersichtsplan Fläche 2, grün)

Die Grünfläche an der „Agnes-Miegel-Straße“ wird im Norden und Nordosten durch den Markt mit Bestandsgebäuden und den Parkplatz begrenzt. Östlich grenzen eine Tankstelle sowie ein weiterer Parkplatz an die Grünfläche, südlich schließt das Grundstück eines Geschäftshauses an. An der westlichen Seite befinden sich drei, in Zeilenbauweise angeordnete, mehrgeschossige Wohngebäude und das Ärztehaus. Die Gesamtfläche beträgt ca. 8.000 m². Auf der Fläche befinden sich ein Spielplatz, ein

Bolzplatz sowie einige Sitzgelegenheiten. Die Spielgeräte sind insgesamt erneuerungsbedürftig, Die Grünanlagen weisen eine einfache und in die Jahre gekommene Gestaltung und wenig Aufenthaltsqualität auf. Auf der Fläche befinden sich zahlreiche hochgewachsene Bäume.



Abbildung 5: Grünfläche „Agnes-Miegel-Straße“

Parkplatz „Im Fuhlenbrock“ (Übersichtsplan Fläche 3, gelb)

Mit einer Fläche von etwa 2.100 m² bildet der Parkplatz im südlichen Bereich des Plangebietes die kleinste Teilfläche. Sie wird zurzeit ausschließlich zum Parken genutzt. Sie grenzt nördlich an eine Tankstelle, im Osten an die Hauptstraße „Im Fuhlenbrock“, südlich an ein Geschäftshaus und im Westen an die Grünfläche an der „Agnes-Miegel-Straße“. Die Ausfahrt der Waschanlage der Tankstelle erfolgt über die Parkplatzfläche. Im nördlichen Bereich der Parkplatzfläche ist ein unterirdischer Bunker verzeichnet.



Abbildung 6: Parkplatz „Im Fuhlenbrock“

Auf den Parkplatzflächen sowie der Markfläche bestehen derzeit mehr als 250 Parkplätze. Die „Goethestraße“ und die „Agnes-Miegel-Straße“ dienen als Erschließung für die anliegende Wohnbebauung.

3. Planungsrecht und städtebauliche Konzepte

Im Folgenden werden das geltende Planungsrecht erläutert und Aussagen informeller Planwerke genannt. Diese werden im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt. In Einzelfällen bestehen Widersprüche zwischen den inhaltlichen Zielen der Konzeptvergabe und den planerischen Inhalten bestehender Konzepte. Der Umgang mit den auftretenden Konflikten wird in Kapitel 4 erläutert.

3.1 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Emscher-Lippe – aus dem Jahr 2004 wird der gesamte Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr legt den Bereich ebenfalls als Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop wird die gesamte Fläche des Markt- sowie des Parkplatzes als Wohnbaufläche dargestellt, der südliche Bereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1.11/1 – Heidestraße/Goethestraße – vom 14.03.1968, welcher am 25.07.1979 und am 27.04.2016 geändert worden ist. Der Bebauungsplan weist den Marktplatz als Verkehrsfläche aus und bestimmt mit Baulinien den Standort des Kiosks. Die westlich anschließende Bebauung ist als Kerngebiet mit drei Vollgeschossen festgesetzt, die Eingrenzung des Platzes ist mit Baulinien festgelegt. Im rückwärtigen Bereich ist ein Teil der Fläche für Stellplätze für das Ladenzentrum (westlicher Gebäuderiegel mit Edeka-Markt) vorgesehen, die Zeile ist von einer privaten Verkehrsfläche umschlossen. Die südlich des Platzes liegende Bebauung ist als Mischgebiet, ebenfalls mit drei Vollgeschossen und Baulinien zum Platz hin festgesetzt. Die beiden Parkplätze sind entsprechend ihrer Nutzung als Verkehrsfläche mit dem Symbol Parken festgesetzt; beide Flächen sind durch die Festsetzung öffentliche Grünfläche eingerahmt.

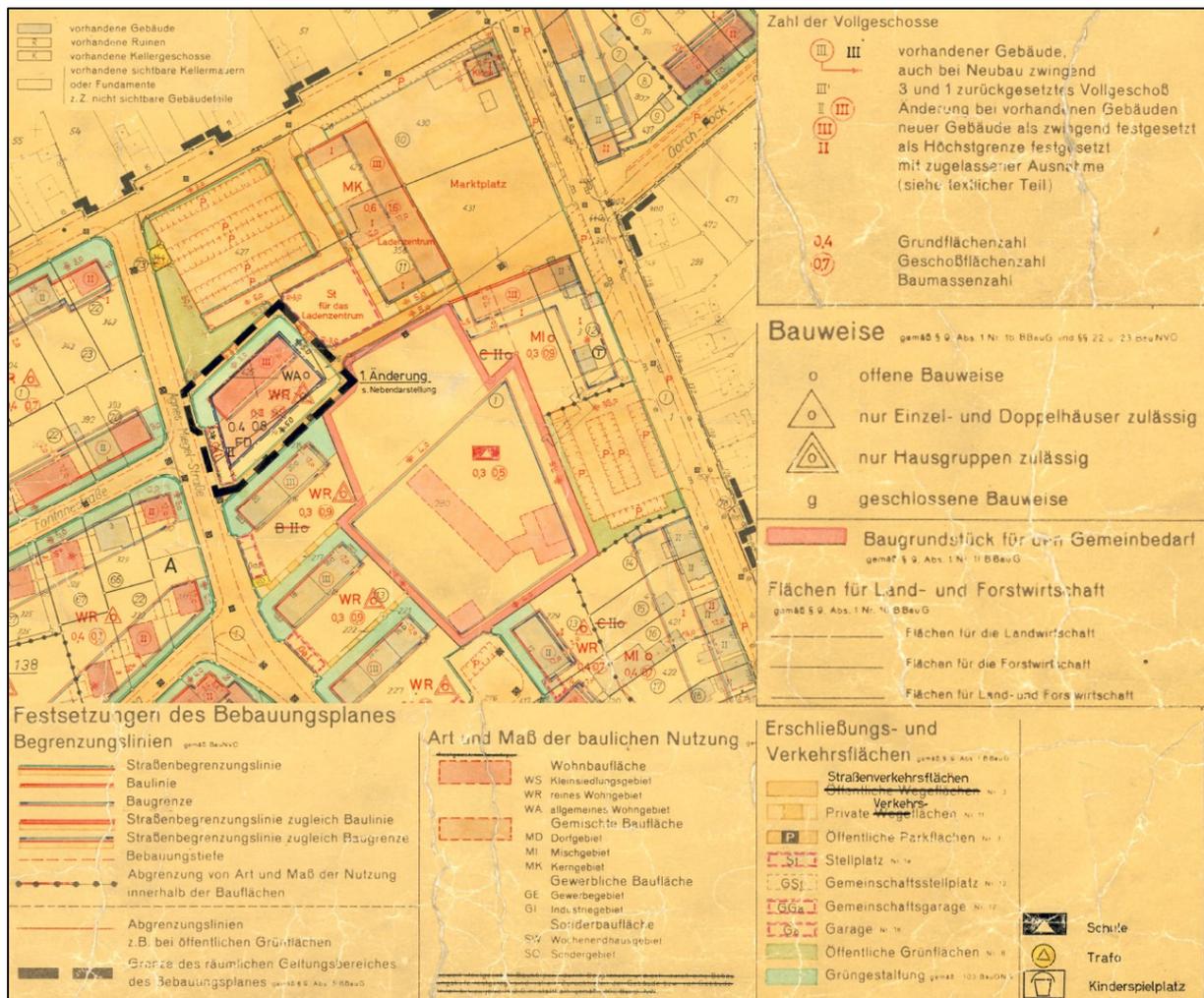


Abbildung 7: Auszug Bebauungsplan 1.11/1 1. Änderung

Die Grünfläche ist als Baugrundstück für den Gemeinbedarf Schule ausgewiesen, eine Baugrenze umfasst den gesamten südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche. Westlich des Parkplatzes ist eine Trafostation sowie öffentliches Grün festgesetzt, das diesen zur Agnes-Miegel-Straße abgrenzt.

Das bestehende Bauplanungsrecht muss zur Verwirklichung der städtebaulichen Konzeption angepasst werden.

3.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Fuhlenbrock/Vonderort

Im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept, welches im Juni 2021 durch den Rat der Stadt Bottrop beschlossen wurde, nimmt der Fuhlenbrocker Markt aufgrund seiner besonderen räumlichen Lage eine Schlüsselfunktion für den Stadtteil wahr. Eine Neuordnung der Flächen und des Straßenraums ist anzustreben, wobei der Markt mit Maßnahmen zur Begrünung, neuen Bodenbelägen, der Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten und einer Mobilstation für umweltfreundliche Verkehrssysteme besondere Aufmerksamkeit erfahren soll. Die Fläche soll gemäß Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept nicht mehr vorrangig zum Parken genutzt werden. Das vorhandene Depot soll für gemeinschaftliche Zwecke umgestaltet werden. Der Wochenmarkt soll weiterhin hier stattfinden.

Die bestehende Grünfläche und die Spielflächen sowie der Bolzplatz sollen umgestaltet werden. Für die beiden Parkplätze sind die Entsiegelung von Teilbereichen sowie punktuelle Baumpflanzungen Ziele. Sie werden beide als potenzielle Erweiterungsfläche für den Einzelhandel beschrieben und sollen

von Bebauung für andere Zwecke freigehalten werden. Weitere Maßnahmen zur Aufwertung der Grünfläche sind ein Urban Gardening Spot und ein Blühwiesenabschnitt.

Der bestehende Nahversorgungsstandort soll gesichert werden, die Fläche wird als geeigneter Standort für Abholorte für Online-Einkäufe gesehen und soll zudem als Standort für neue Nahversorgung dienen. Die Gebäude am Fuhlenbrocker Markt werden als sanierungsbedürftig angesehen.

3.5 Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop

Die Stadt Bottrop verfolgt das Ziel der Erhaltung der Stadtteilzentren und die Wiederherstellung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen. Die Nutzung der Flächenpotenziale westlich des Fuhlenbrocker Marktes wird als Chance zur Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsangebotes angesehen. Erweiterungswünsche von Betrieben sollen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches generell gefördert und positiv begleitet werden. Zusätzlich soll eine Verdichtung des Betriebsbesatzes im nördlichen Bereich angestrebt werden und großflächige Ansiedlungen oder Erweiterungen im räumlichen Umfeld außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auf ihre potentiell negativen Wirkungen überprüft werden. Zudem ist eine städtebauliche Aufwertung und Steigerung der Aufenthaltsqualität um den Fuhlenbrocker Markt anzustreben.

3.6 Spielflächenkonzept

Der derzeitige Spielplatz an der Agnes-Miegel-Straße umfasst 3.500 m² und ist der Kategorie B zugeordnet. Spielplätze der Kategorie B sind grundsätzlich zu erhalten. Bei einer Überplanung des gesamten Plangebiets wird die Schaffung von mindestens 2.500 m² - ggf. neu angeordneter – Spielfläche vorausgesetzt.

3.7 Klimaaanalyse des Regionalverbands Ruhr

Der Markplatz sowie die Parkplätze werden in der Klimaaanalyse des Regionalverbands Ruhr den Klimatopen Innenstadtklima zugeordnet. Aufgrund des hochverdichteten Innenbereichs bilden sich hier starke Wärmeinseln, der verringerte Luftaustausch führt zu bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen. Die Grünfläche gehört zur Kategorie Parkklima, je nach Bewuchs werden mehr oder weniger starke Dämpfungen der Temperatur- und Strahlungsamplituden erreicht. Als innerstädtische Kaltluftproduzenten besitzen sie lokale Bedeutung. Es wird empfohlen die Grünflächen zu erhalten und die Vegetationsstrukturen auszubauen.

4. Anforderungen an das Konzept

Mit der geplanten Konzeptvergabe werden eine Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs Fuhlenbrock und eine städtebauliche Aufwertung der Flächen in der Ortsmitte des Stadtteils angestrebt. Die Einzelhandels- und Wohnfunktion im Stadtteil sollen gestärkt werden. Hierzu können Teile der vorhandenen Parkplätze sowie der Grünfläche an der „Agnes-Miegel-Straße“ im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert werden, um die Errichtung eines neuen Gebäudes für einen Nahversorger und weitere Nutzungen zu ermöglichen. Für die Flächen wird ein Gesamtkonzept erwartet, welches auch einen Ausgleich für gegebenenfalls überplante Freiflächen beinhaltet. Neben dem Neubau eines Nahversorgers kommt aus städtebaulicher Sicht auch eine Neustrukturierung und Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters im bestehenden Gebäude bzw. in einem Neubau an gleicher Stelle in Betracht. Zudem ist die Nutzung der bestehenden Verkaufsflächen für die Schaffung eines Angebotes an Drogerieartikeln denkbar. Dies kann nur in Kooperation mit dem Eigentümer bzw. mit dem bisherigen Mieter erfolgen. Hierfür nimmt die Stadtverwaltung in einem ersten Schritt den Kontakt mit dem Eigentümer des Gebäudes am Fuhlenbrocker Markt auf und stimmt mögliche Entwicklungsperspektiven ab. Leerstände im Bestand sollen vermieden werden.

4.1 Bebauung und Nutzung

Um den Zentralen Versorgungsbereich Fuhlenbrock zu stärken, soll ein moderner und zukunftsfähiger Nahversorger entstehen. Das Gebäude soll eine qualitätsvolle architektonische Gestaltung aufweisen, die der zentralen Lage im Stadtteil gerecht wird und den heutigen Anforderungen eines Lebensmittelanbieters mit breit aufgestelltem Warenangebot entspricht. Ebenso sollen Drogeriewaren angeboten werden, entweder in Form eines Drogeriemarktes oder alternativ durch eine große Drogeriewarenabteilung des Lebensmittelanbieters.

Im Stadtteil Fuhlenbrock wird ein Bedarf für geförderten Wohnraum gesehen. Bei der Errichtung der Wohnungen soll neben freifinanziertem Wohnraum eine Quote von einem Drittel für geförderte Wohnungen nicht unterschritten werden. Die Bestimmungen für den geförderten Wohnungsbau sind hierbei zu beachten. Die Wohnungen können in den Geschossen über den Verkaufsflächen platziert und sollen barrierefrei ausgestaltet werden. Die maximale Geschossigkeit soll drei Vollgeschosse nicht überschreiten, um eine städtebauliche Einfügung in die Bestandsbebauung zu gewährleisten.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder für den Lebensmitteleinzelhandel und die Wohnnutzungen sowie mögliche weitere Nutzungseinheiten (bspw. Drogeriemarkt, Bäcker) sind gemäß der geltenden Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) nachzuweisen. Die Einbindung der derzeitigen Parkplatzfläche an der Straße „Im Fuhlenbrock“ in die Konzeption der Stellplätze wird begrüßt. Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für die Ortsmitte Fuhlenbrock soll auf der Fläche unterbracht werden, eine genaue Anzahl wird im weiteren Verfahren durch die Stadtverwaltung noch ermittelt. Diese Stellplätze müssen dauerhaft für die öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen.

4.2 Grünflächen

Grundsätzlich ist ein möglichst hoher Grünflächenanteil in der Gesamtkonzeption zu erzielen. Die Grünflächen sollen Ruhebereiche und Begegnungsmöglichkeiten für ein kulturelles Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils Fuhlenbrock enthalten. Die Bepflanzung soll durch klimaresistente Baum- und Pflanzenarten erfolgen. Im Sinne der Biodiversitätssteigerung ist dabei darauf zu achten, blühende, heimische und standortgerechte Pflanzen auszuwählen. Die bestehenden Bäume sind in der Konzeption zu berücksichtigen und soweit wie möglich zu erhalten. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass spätere Pflegemaßnahmen kostengünstig und effizient erfolgen können.

Zur Verbesserung der Durchlässigkeit für den Rad- und Fußverkehr ist sind attraktive Wegeverbindungen in der Konzeption vorzusehen. Diese sollen die Straße Im Fuhlenbrock und die westlichen Wohngebiete sowie den Fuhlenbrocker Markt miteinander verbinden. Dabei sind die bestehenden Verbindungen beizubehalten und auszubauen.

Die Spielflächen sind im Konzept zu berücksichtigen. Bei einer Überplanung sollte sich eine neu zu errichtende Spielfläche hinsichtlich der Größe an der Bestandsfläche von 3.500 m² orientieren, mindestens aber sind 2.500 m² vorzusehen. Die Spielfläche soll im Zusammenhang konzipiert werden, einen Bolzplatz enthalten und sinnvoll in die Grünfläche integriert werden.

Maßgeblich für die Gestaltung der Spiel- und Bolzflächen ist die DIN 18043. Die Spielflächen sollen Angebote für die Altersgruppe U3 bis 14 Jahre umfassen und in einer geschützten Lage geplant werden. Alle Grünflächen sind möglichst barrierearm zu gestalten.

4.3 Umgang mit dem Bestand

Erwartet wird eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Bestand. Die städtebauliche Konzeption soll Aussagen für die umliegenden Flächen für Wohn- und Geschäftsnutzung enthalten. Dies gilt insbeson-

dere für den Marktplatz und anliegende Gebäude. Eine besondere Bedeutung für die Konzeption besitzt die Einbindung des Fuhlenbrocker Marktes in das Konzept. Der Fuhlenbrocker Markt soll auch zukünftig seine zentrale Funktion für den Versorgungsbereich und den Stadtteil Fuhlenbrock bewahren. Bei der Konzeption ist eine hierauf abgerichtete Einbindung der Marktfläche vorzusehen. Dies umfasst insbesondere Vorschläge für die zukünftige Anbindung (Wegeverbindungen, Sichtbeziehungen) zwischen Marktplatz und neuer Konzeption. Dabei ist die vorhandene Marktnutzung zu beachten. Der Wochenmarkt beansprucht aktuell die gesamte Stellplatzfläche. Durch die Schaffung einer einladenden Eingangssituation am südwestlich des Marktplatzes gelegenen Durchgang soll eine attraktive Verbindung geschaffen werden und der Marktplatz von der Entwicklung der Flächen profitieren. Für die bestehenden Gebäude am Marktplatz sind, wie bereits oben erläutert, Vorschläge für die zukünftige Nutzung und Gestaltung wünschenswert. Dies umfasst die Nutzung der bestehenden Ladenlokale (Leerstandsvermeidung / Nachnutzungskonzepte).

Die umliegende Wohnbebauung soll vor entstehendem Lärm geschützt werden. Hierzu sind die Lage und Stellung des Gebäudes sowie die Anordnung der Zuwege, Parkplätze und insbesondere die Anlieferung zu berücksichtigen und Vorschläge für Lärmschutzmaßnahmen zu erarbeiten.

4.4 Nachhaltigkeit

Konzeption und Bebauung sollen den Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht werden. Die Anwendung der „Leitlinien für die Entwicklung nachhaltiger und klimagerechter Wohngebiete“ der Stadt Bottrop wird dabei vorausgesetzt. Bis 2045 soll der gesamte Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral werden. Diese Anforderung muss auch die geplante Bebauung erfüllen. Gemäß der Gründachstrategie der Stadt Bottrop wird eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern gefordert. Den Auswirkungen der Bebauung auf das lokale Klima kann hierdurch entgegengewirkt werden. Eine energieeffiziente Bauweise und Ausstattung des Gebäudes mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, werden begrüßt. Kompakte Gebäudestrukturen wirken sich positiv auf die Energieeinsparung aus und sind daher zu bevorzugen. Zur Reduzierung der Wärmebelastung sind Baumaterialien bzgl. Ihrer thermischen Eigenschaften sinnvoll einzusetzen. Natürliche und helle Baumaterialien sind zu bevorzugen. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte ortsnahe versickert, verdunstet oder verrieselt werden.